

“露台”的法律探讨 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E2_80_9C_E9_9C_B2_E5_8F_B0_E2_c122_483288.htm 案情介绍?? 1997年3月2日，甲公司与乙公司签订《某大厦房屋买卖合同》一份，将其所有的“某大厦”的3层裙楼出售给乙公司。该大厦呈“L”型，左边的一竖为高18层的塔楼，相连的是第3层裙楼，屋顶上面为一露台，约896平米，原设计为屋顶花园，乙公司可通过塔楼的电梯经4楼到其3楼屋顶的露台。合同签订后，双方到房管部门办理了产权登记，乙公司领取了房产证。房产证上登记的产权范围是：“某大厦”1至3层裙楼。此后，乙公司在此裙楼里开办了一家商场，双方互为邻居，相安无事。?? 1998年甲公司又与丙公司签订“房屋买卖合同”一份，将乙公司裙楼第3层屋顶的896平米的露台以每平方米4500元卖给丙公司，所得价款约400万元。丙公司购得此露台后，在上面盖了一轻型钢结构建筑，经营歌舞厅。乙公司认为此露台系其3楼的屋顶，产权属于自己，甲公司此举侵犯其房屋所有权。乙公司遂与甲公司交涉，要求停止侵害、恢复原状、赔偿损失。甲公司认为，本公司既是该大厦的业主，也是大厦的开发商。该露台原设计为屋顶花园，因种种原因，原告购房时花园尚未动工，因而享有继续开发利用此露台的权利。原告购房时，被告向原告提供了大厦整套设计图。原告明知房屋现状与设计图不符仍愿购买此房，视为承认被告对露台拥有开发使用权。双方协商未果，乙公司诉至法院，要求甲公司停止侵害、返还不当得利400万元。?? 庭审查明：原告房产证载明的产权范围为1至3层裙楼，未涉及3楼屋顶的露

台。被告的房产证也不包括此露台。双方的房屋买卖合同并无涉及此露台的条款。合同签订之前被告向原告提供了整栋大厦设计图的复印件，图纸显示3楼屋顶的露台为屋顶花园。法院的判决书认定：原告虽对1至3层裙楼拥有产权，但无证据证明对该露台拥有产权。3楼屋顶原设计为屋顶花园，是一个未完成项目。原告在购买裙楼时已知情，故原告在购买裙楼时就已经承认了被告对裙楼天面拥有开发使用权。被告出售露台，属于合法行使权利。据此，对原告的请求不予支持，原告败诉。原告不服一审判决，提起上诉。二审法院驳回上诉，维持原判。??法院的判决露出了尴尬之处：被告既不享有露台的所有权，也没有因原告的“默认”而获得合同上的某种权利，因而不能处分露台。但原告的产权范围也不涉及露台。难道此露台为无主物？答案是否定的，问题出在哪里？笔者以为，这是法律关系认定错误的尴尬：法院将本案的法律关系误认为一般房屋所有权关系，然后顺着所有权的脉络查明，原告的产权不涉及露台，而被告曾经是整栋大厦的业主和开发商。既然露台产权不属于原告，又由于原告购房时“默认”了被告对露台的开发使用权，因此支持被告更有依据。其实，在不动产物权领域里还存在着另外一种独立的物权建筑物区分所有权。??露台的法律问题 建筑物区分所有权是指多个所有权人共同拥有一栋带有共有、共用设备和附属建筑的建筑物时，各所有权人享有的对其专有部分的专有权和对共有部分之共有权的结合。建筑物区分所有权是现代各国民法中的一项重要、独立的不动产物权。它是随着工业的发展，城市的激增，高楼大厦的出现而产生的。??在我国，长期以来城市房屋主要实行公有制，房屋大多属于国

家或集体所有。人们通过“无偿分配”和“低租金制”获得的只是住房的使用权。在农村，建筑物结构简单，独门独院，房屋产权基本上为一家一户所独有，因而缺乏产生建筑物区分所有权制度的条件。自80年代后期，我国开始实行住宅商品化，房地产业兴旺发达，座座高楼拔地而起，这就导致了一幢建筑物内所有人的多元化，形成了事实上的建筑物区分所有现象，遂产生设立建筑物区分所有权制度的必要。??

通观我国现行民事立法，找不到“建筑物区分所有权”的字样，似乎也没有与此概念相应的法律制度，但某些行政部门规章确实体现了这一概念。例如，建设部1989年11月21日《城市异产毗连房屋管理规定》第2条规定：“本规定所称城市异产毗连房屋，系指结构相连或其有共有、共用设备和附属建筑，而为不同所有人所共有的房屋。”这实际上就是建筑物区分所有的概念。这表明80年代末有关部门已认识到这个问题。虽然这只是一个部门规章，不是法律，且不是从产权，而是从房屋管理的角度作出的规定，但它仍然是我国房地产法的渊源之一，对解决房地产纠纷，审理房地产案件具有拘束力。该规章还规定：“所有人和使用人对共有、共用的门厅、阳台、屋面、楼道、厨房、厕所以及院落、上下设施等，应共同合理使用并承担相应的义务；除另有约定外，任何一方不得多占、独占。”（第6条）“异产毗连房屋所有人以外的人如需使用异产毗连房屋的共有部位时，应取得各所有人一致同意，并签订书面协议。”（第7条）“屋顶、楼道、电梯、暖气、水卫、电照、沟管、垃圾道、化粪池等的修缮，由各所有人按份额比例分担。”（第9条）此外，建设部1995年12月1日《商品房销售面积计算及共用面积分摊规则

（试行）》规定：“套内面积由三部分组成：套（单元）内的使用面积、套内墙体面积、阳台建筑面积。商品房各套（单元）之间的分隔墙、套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）均归共用墙，共用墙体水平投影面积的一半记入套内墙体面积。”这一规定实际上就是对建筑物区分所有权的专有部分所有权范围的界定，而且采用了许多国家通用的“壁心说”。除此以外的部分当然就属于区分所有权的共有部分了。?? 本案中，原被告同处的大厦系典型的“城市异产毗连房屋”。根据《商品房销售面积计算及共用面积分摊规则（试行）》规定，商品房的套内面积（即建筑物区分所有权的专有部分所有权）的范围不可能延伸至共用墙之外。因此，原被告双方房产证载明的产权范围均不包括屋顶露台。显然，该露台应属于建筑物区分所有权的共有部分。由于双方当事人对其权属或使用问题没有任何约定，故应归双方“共同合理使用”。当然，此露台并非不可以出售。倘若双方认为，将露台出售套现比登台观景纳凉更有意义，且双方就此达成协议，依据现行法律是完全可行的。?? 据笔者所了解，目前这类诉讼有增加的趋，而法院又难以公平判决，这一现状说明，建立我国的建筑物区分所有权制度已刻不容缓。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com